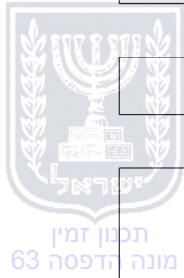


הוראות התכנית

תכנית מס' 423-0096891

הר/50/19/1000



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי הוד השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/03/2016

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

26/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מחברת בין המושבים הוותיקים שיצרו את הוד השרון תוך שמירה על האיכות והאיזון בין האורבני לירוק. בתכנית מוגדרת שדרה מצפון לדרום מהווה חלק מהפארק העירוני ומכילה את חורשת האקליפטוסים. השדרה המוצעת היא סטרוקטורה אורבנית המכילה על דפנותיה מבני מגורים, (1755 יח"ד בסה"כ), מוסדות עירוניים, מסחר ומשרדים בשימושים מעורבים ומלווה בארכדות ועצים. השדרה היא הפרומנדה, טיילת, מקום לחגיגות, למשחקים, למפגש, מרחב "שוטטות" ופעילות אורבנית המאפשרת שילוב של הולכי רגל, אופניים ורכב. פארק עירוני המשלב פעילות אינטנסיבית ואקסטנסיבית, מלווה את התכנית מצפון לדרום כחלק מהתפיסה התכנונית ואסטרטגית של הוד השרון. הפארק מהווה מרכיב חשוב בתכנון נושא הפנאי בעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	הר/50/19/1000
ומספר התכנית		

מספר התכנית	423-0096891
-------------	-------------

שטח התכנית	265.822 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** הוד השרון

קואורדינאטה X 190543

קואורדינאטה Y 673759

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - רחוב התלמיד.

מדרום - אסף הרופא.

ממזרח - רחוב עלית הנוער ובהמשך ורחוב ההדרים.

ממערב - רחוב בן גמלא למעט שכונת הפרסה ומתחם הציבורי מצפונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הוד השרון - חלק מתחום הרשות: הוד השרון

נפה פתח תקווה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

מתחם התפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6447	מוסדר	חלק	89	
6448	מוסדר	חלק	1, 3-7, 9-13, 17, 19-32, 35-40, 42-48, 51-52, 55, 75, 80-82, 138-139, 143-145, 152-155, 157, 189-191, 194, 196, 200-201, 204-208	83, 140, 149, 212
6455	מוסדר	חלק		59, 124, 233
6456	מוסדר	חלק		25, 44-45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
R/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית R/ 6 ממשיכות לחול.	1180		26/03/1942
הר/ 18 /19 /1000	שינוי		5172	2022	06/04/2003
הר/ 1002	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1002 ממשיכות לחול.	5189	2557	27/05/2003
הר/ 160 /ת/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 160 /ת/ 4 ממשיכות לחול.	3578		21/08/1988
הר/ 198 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 198 /4 ממשיכות לחול.	3566		19/06/1988
הר/ 60 /א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 60 /א ממשיכות לחול.	4223	3820	16/06/1994
הר/ מק/ 160 /ת/ 8 /ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 160 /ת/ 8 /ב ממשיכות לחול.	4798		26/08/1999
שד/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 ממשיכות לחול.	2725	2149	05/07/1981
שד/ 19 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 19 /7 ממשיכות לחול.	4260	617	13/11/1994
הר/ 161	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 161 ממשיכות לחול.	1593		15/01/1970

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 88 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 88 / 11 ממשיכות לחול.	1905		23/03/1973
הר/ מק/ 329 / 42	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 329 / 42 ממשיכות לחול.	5223	4061	08/09/2003
שד/ 19 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 19 / 1 ממשיכות לחול.	1636		18/06/1970
הר/ במ/ 600	שינוי		3995	2881	15/04/1992



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברוך ברוך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ברוך ברוך		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה		6	20/11/2016	עופר ורטלסקי	16/12/2018	נספח מנחה למערכות מים וביוב	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		57	30/03/2017	רון לשם	17/12/2018	נספח אקלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		34	01/07/2018	ניצן מקובר	16/12/2018	טבלת הקצאות ולוח איזון	לא
ניקוז	מנחה		25	17/12/2018	עופר ורטלסקי	17/12/2018	נספח מנחה - ניקוז וניהול הטיפול במי נגר עילי	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	16/12/2018	ברוך ברוך	16/12/2018	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	11/08/2017	עופר ורטלסקי	16/12/2018	נספח מפת אגן הניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	11/08/2017	עופר ורטלסקי	16/12/2018	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/12/2018	ליאור וולף	18/12/2018	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	ליאור וולף	17/12/2018	סקר עצים - גליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	ליאור וולף	17/12/2018	סקר עצים - גליון 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	16/12/2018	ליאור וולף	17/12/2018	סקר עצים - גליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	16/12/2018	יעקב שציופק	25/12/2018	נספח תנועה וחנייה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	11/08/2017	עופר ורטלסקי	17/12/2018	נספח מים וביוב - גליון 1	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	11/08/2017	עופר ורטלסקי	17/12/2018	נספח מים וביוב - גליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/01/2017	סביון שחם	17/12/2018	קומפילציית תכניות מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632131	03-7632132	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברוך ברוך	15845		חיפה	מאיר	42	04-8525211	04-8531195	barsal73@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים (1)	103	09-9510020	09-9510030	bar@zur-wolf.com
מהנדס	יועץ תשתיות	עופר ורטלסקי	37033	בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603622	04-8603601	ofer-w@bj-is.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב שצ'ופק	22331	נתן תומר הנדסה אן.טי.אי בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-6242499	03-6242490	nnte@nte.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מומחה איכות סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	Tami@shl.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ניצן מקובר	784		תל מונד	מצדה	87	09-7961884	09-7967567	
מודד	מודד	סביון שחם	707		טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8103705	

(1) כתובת : ת.ד. 330.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בניה מרקמית	מבנן המקיף חצר פנימית ומוקף ברחובות או שטחים ציבוריים, אשר יוצר רצף בינוי לאורך חזיתותיו.
דירות קטנות	בהתאם לחוק הליכי תכנון הבניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011
רחבה עירונית	מרחב ציבורי לשימוש ופעילות ציבורית. הרחבה תהיה מוקפת במבנים ברצף או באופן חלקי, בדפנותיה חזיתות מסחריות או אחרות לשימוש הציבור. ברחבה יהיו 30% אזורים מוצלים ע"י צמחיה, פרגולות וארקדות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מתחם מגורים עם עירוב שימושים סביב פארק עירוני במרכז העיר, התופר את חלקי העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת עקרונות תכנוניים לחיבור השכונות המזרחיות של העיר עם מרכז העיר וחלקה המערבי, תוך יצירת רצף עירוני והמשך הרצף הירוק המתוכנן בעיר.
1. הוראות איחוד וחלוקה.
 2. יצירת פארק ציבורי עירוני וקביעת הנחיות לשטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים לשימור.
 3. קביעת ייעודי קרקע למגורים, מגורים ומשרדים, דיור מיוחד ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ), דרך, דרך משולבת ושביל.
 4. התווית מערכת דרכים וצירי תנועה.
 5. קביעת השימושים המותרים לכל ייעוד.
 6. קביעת הוראות ליצירת דיור בר השגה.
 7. קביעת תנאים להיתר בניה.
 8. הוראות לעיצוב ובינוי מבנים, שטחים פתוחים דרכים ותשתיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד ומשרדים	102, 103
דרך מאושרת	530 - 537
דרך מוצעת	501 - 503, 505 - 515

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	520
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 404
מגורים ד'	110 - 116, 119
מגורים ומשרדים	104 - 108
שביל	600
שטח ציבורי פתוח	304 - 308, 314 - 316, 321, 322, 324, 334

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	530, 531
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	501, 502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	308, 334
דרך /מסילה לביטול	דיוור מיוחד ומשרדים	102
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	532, 534 - 537
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	515
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	113, 119
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומשרדים	107
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	307, 324, 334
זיקת הנאה	דיוור מיוחד ומשרדים	102, 103
זיקת הנאה	דרך מאושרת	534
זיקת הנאה	דרך מוצעת	505 - 507, 509, 515
זיקת הנאה	דרך משולבת	520
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403, 404
זיקת הנאה	מגורים ד'	119
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	104 - 108
זיקת הנאה	שביל	600
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	305 - 307, 316, 321, 334
חורשה לשימור	דרך משולבת	520
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	314, 315
חזית מסחרית	דיוור מיוחד ומשרדים	102, 103
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	104 - 108
חזית מסחרית	שביל	600
חניה	דרך מאושרת	535
חניה	דרך מוצעת	515
להריסה	דיוור מיוחד ומשרדים	102
להריסה	דרך מאושרת	530, 535, 537
להריסה	דרך מוצעת	501 - 503, 505, 509 - 512, 515
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ד'	113, 115, 116, 119
להריסה	מגורים ומשרדים	108
להריסה	שטח ציבורי פתוח	316, 322, 324, 334
מנהרה/מעבר תחת	דרך מאושרת	534
מנהרה/מעבר תחת	דרך מוצעת	508

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מנהרה/מעבר תחת	שטח ציבורי פתוח	316
קו בנין עילי	דיוור מיוחד ומשרדים	103
קו בנין עילי	דרך מוצעת	506

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	238,637.49	89.77
דרך מאושרת	18,626.25	7.01
מגורים ב	6,077.98	2.29
מגורים ג	547.68	0.21
מגורים מיוחד	1,932.56	0.73
סה"כ	265,821.96	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד ומשרדים	9,125.04	3.43
דרך מאושרת	16,189.94	6.09
דרך מוצעת	57,993.54	21.82
דרך משולבת	14,084.42	5.30
מבנים ומוסדות ציבור	23,580.52	8.87
מגורים ד'	42,941.47	16.15
מגורים ומשרדים	19,010.54	7.15
שביל	454.44	0.17
שטח ציבורי פתוח	82,441.85	31.01
סה"כ	265,821.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים משפחתונים וגני ילדים שימושי עזר לשימוש דיירי המתחם בלבד (מועדון בריאות וכל פעילות ציבורית אחרת של דיירי הבניין).
4.1.2	הוראות אדריכלות א כללי: עקרונות תכנון. תאי שטח 110-116 יאופיינו בבניה המשלבת מגדלים עם בניה מרקמית של 6-8 קומות בהתאמה למספר הקומות הרשום בנספח הבינוי לכל חלק במבנה. כל המבנים יבנו לאורך היקף תאי השטח בתוך קוי הבנין, כך שתוצר חצר פנימית. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין זה.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הצמדת חצרות פרטיות בעומק של עד 8 מ' בבניה המרקמית, לכיוון החצר הפנימית. קומות הקרקע במגדלים ישמשו לשימושים משותפים לרווחת הדיירים. 2. בתאי שטח צמודים תחויב זיקת מעבר הדדית בחצר הפנימית המשותפת. 3. שטח החצר המשותפת יתוחזק ע"י חברת ניהול אשר תנהל את הבית המשותף.
ג	הוראות בינוי תא שטח 119: 1. יבנה מגדל בודד. 2. מהקומה השביעית ואילך תבוצע נסיגה מדורגת של חזית המבנה וע"פ הנחיות מהנדס העיר. 3. במקום בו מסומנת זכות מעבר לציבור לאורך דרך מספר 1, תבנה ארכדה רצופה לכל אורך חזית הבנין בגובה 5 מ' וברוחב 5 מ'. 4. גובה קומת הלובי יהיה עד 5 מ'.
ד	הוראות בינוי 1. בתאי שטח 110-116 יש להשאיר לפחות 300 מ"ר שטח רצוף לקרקע מחלחלת בתחום החצר הפנימית. 2. בכל מתחם לשווק יתוכננו דירות קטנות לדיור בר השגה. 25% מסך כל הדירות בתא השטח לא יעלו על 75 מ"ר כולל ממ"ד ו 5% נוספים מסך כל הדירות אשר לא יעלו על 85 מ"ר כולל ממ"ד. 3. סטיה מהוראות ס"ק 1-3 יהוו סטיה ניכרת מהתכנית.
ה	גגות

4.1

מגורים ד'

כל הגגות השטוחים יהיו מרוצפים. כל מערכות המבנה שעל הגג ישולבו ויתוכננו כחלק מעיצוב הבנין.

ו

חניה

1. החניה תהייה תת קרקעית, בתחום תא השטח. תשמר קרקע מחלחלת בשיעור 20% בהתאם לנספח הניקוז והנספח הנופי.
2. בתאי שטח צמודים תחויב זיקת מעבר הדדית בקומות החניון כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות.

ז

עיצוב אדריכלי

1. עיצוב הבניינים בכל תא שטח יעוצב בשפה אדריכלית אחת.
2. קירות המבנים יחופו בחמרי גמר קשיחים. יותר שילוב קירות מסך. בתיאום עם מהנדס העיר.
3. בבניה המרקמית ובבינוי מלווה רחוב: חזיתות המבנים לא יהיו במישור אחיד, כמודגם בנספח הבינוי. עומק ההפרשים בין החזיתות לא יפחת ממטר אחד. כמו כן, תבוצע נסיגה של לא פחות מ - 2 מ' מחזית הרחוב בשתי הקומות העליונות.
4. גובה המבנים בתחומי הבניה המרקמית לא יהיה אחיד.

ח

פיתוח סביבתי

1. תכנית הפיתוח תכלול את תא השטח המיועד לבניה, החצרות הפנימיות, ו/או שטח בעל זיקת הנאה לציבור שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
2. התכנית תכלול את כל שטחי הריצופים והגינות, תכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, מבני החניה ומיקומם ביחס לקרקע טבעית ומתוכננת, תאורה, ריהוט רחוב, פרטי ניקוז וכל פירוט נוסף ע"פ דרישת משרד מהנדס העיר.
3. משטחי החניה העיליים ירוצפו בחומרים מחלחלים.
4. בגגות משטחי החניה יותקנו שקעים מתאימים לנטיעת עצים אשר ישולבו במערך ההשקיה, הכל בהתאם להוראות הנספח הנופי.

4.2

מגורים ומשרדים

4.2.1

שימושים

מגורים,
משרדים
חזית מסחרית ומסחר
שימושים צבוריים ע"פ "תדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים"

4.2.2

הוראות

4.2	מגורים ומשרדים
א	אדריכלות בתאי שטח 104-107 כל המבנים יבנו לאורך קו הבנין כך שתוצר חצר פנימית אשר שטחה לא יפחת מ 200 מ"ר.
ב	בינוי ו/או פיתוח הועדה המקומית תאשר בניה בשלבים, גם בתוך תאי השטח, ובתנאי שכל שלב יתפקד בצורה אוטונומית מבחינת כניסות ויציאות של החניון, חניות ותשתיות - בהתאם להוראות מהנדס העיר.
ג	הוראות בינוי 1. בתאי שטח 104-107 תותר הצמדת חצרות לדירות בקומת קרקע לכיוון גבולות המגרש, ובשטח החצר הפנימית. 2. כניסות נפרדות: אל לובי מגורים תתוכננה כניסות נפרדות מהשימושים האחרים. 3. בבניינים שלאורך החזית המסחרית תותר קומת משרדים אחת בלבד מעל קומת המסחר, ומעליה מגורים. בבניינים שבהם אין חזית מסחרית, יותר לרכז שימושי משרד במבנה אחד.
ד	חניה 1. החניה תהייה תת קרקעית. 2. יותר חניון משותף למבנים צמודים באותו תא שטח כך שהכניסות והיציאות תהיינה משותפות. 3. תבוצע הפרדה בין חניות המיועדות למגורים ושימושים אחרים.
ה	עיצוב אדריכלי 1. עיצוב הבניינים בכל תא שטח יעוצב בשפה אדריכלית אחת. 2. קירות המבנים יחופו בחמרי גמר קשיחים. יותר שילוב קירות מסך. הכל בתיאום עם מהנדס העיר.
ו	פיתוח סביבתי 1. תכנית פיתוח ועיצוב נופי תוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר לכל תא שטח. 2. תכנית הפיתוח תכלול את תא השטח המיועד לבניה והשטח הציבורי הפתוח המוצמד לכל בנין, ו/או שטח בעל זיקת הנאה לציבור שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. 3. התכנית תכלול את כל שטחי הריצופים והגינות, תכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, מבני חניה ומיקומם ביחס לקרקע טבעית ומתוכננת, תאורה, ריהוט רחוב, פרטי ניקוז וכל פירוט נוסף ע"פ דרישת משרד מהנדס העיר. 4. משטחי החניה החיצוניים ירוצפו בחומרים מחלחלים. 5. בגגות מרתפי החניה יותקנו שקעים מתאימים לנטיעת עצים אשר ישולבו במערך ההשקיה, הכל בהתאם להוראות הנספח הנופי. 6. נספח הניקוז מחייב.
ז	קווי בנין

4.2

מגורים ומשרדים

תותר נסיגה בקומות עליונות על פי החלטת מהנדס העיר.

ח

מסחר

חזית מסחרית:

חזיתות המסומנות כחזית מסחרית יתוכננו כחזיתות רציפות ויתפקדו כחזיתות מסחריות פעילות. במבנים בעלי חזית מסחרית, חובת בניית קולונדה מקורה רציפה ואחידה ברוחב 5 מטרים לפחות, לאורך כל החזיתות המסחריות, עד קצה המבנה. תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח הקולונדה. גובה השטחים המיועדים לחנות ומסחר, לא יעלה על 4.75 מ' נטו. בקומת הקרקע יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שירותים אישיים (לדוגמא מספרות, מעבדות, סוכנויות לסוגיהן - ביטוח, נסיעות, קבלת קהל), מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל לסוגיו (חנויות, מסעדות, בתי קפה פאבים וכל בתי העסק אשר בהם אוכלים, מבשלים או אופים). הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרד סביבתי, באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. עיצוב הקולונדה, גבהה וחומרים ישולבו בבקשה להיתר בניה על פי תאום מוקדם עם מינהל הנדסה בעיריה ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

ט

הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות לתא שטח 108.

1. תא שטח 108 ממוקם בפינת דרך מגדיאל ורח' בן-גמלא.
2. תבנה רחבה עירונית, פתוחה לדרך גמליאל בשטח 1500 מ"ר לפחות. תרשם זיקת הנאה לשימוש הציבור בתחום הרחבה והקולונדה.
3. קומת הקרקע תהיה חזית מסחרית לפי הוראות חזית מסחרית בסעיף ח' לעיל.
4. שטחי קומות הקרקע של המגדל ייועדו לשימושים משותפים לרווחת דיירי הבניין ו/או שימושים ציבוריים.

בניה ותחזוקת הרחבה העירונית

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנון הרחבה ע"פ הנחיות מהנדס העיר ואישורו.
2. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הרחבה לשביעות רצון מהנדס העיר ורישום זיקת הנאה לציבור בתחום הרחבה.
3. יתאפשר מעבר ברוחב 10 מ' לפחות המוביל בין הרחבה העירונית והפארק (תא שטח 316) אשר יהווה חלק אינטגרלי מהרחבה ותכנונה. המעבר יהיה פתוח לשימוש הציבור ותירשם זכות מעבר במסמכי הבית המשותף.
4. בשטח הרחבה המשמש גג לחניה תת קרקעית יותקנו שקעים מתאימים לנטיעת עצים אשר ישולבו במערך ההשקיה בהתאם להוראות הנספח הנופי.
5. ריצוף הרחבה בשטח שאינו מעל חניון תת קרקעי יבוצע בחומרים מחלחלים. שטח זה יחשב כקרקע מחלחלת.

י

הנחיות מיוחדות

1. יותר שילוב שימושים ציבוריים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כחלק מהשטחים המיועדים למשרדים.
2. עקרונות שילוב השימושים יהיו ע"פ "תדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה

4.2

מגורים ומשרדים

ומגורים" בהוצאת "המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה" על כל תיקוניו ושינויו מעת לעת.

יא

ניהול מי נגר

1. על אף האמור בסעיף 6.8, 15% מהמגרש תהיה קרקע מחלחלת.
2. יותר ניקוז מי נגר עודפים מתא שטח 108 אל תא שטח 316 בתיאום עם משרד מהנדס העיר ומילוי תנאים מתאימים בהנחייתו.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

1. שימושי חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, קהילה, פנאי, ספורט, דת ומתקני מחזור.
2. חזית מסחרית במקום בו מסומנת חזית מסחרית בתשריט.
3. שבילי מעבר להולכי רגל ואופניים.

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות

חזיתות בנייני הציבור יהיו מחופות במלואן בחומרים קשיחים בתיאום עם מהנדס העיר.

ב

בינוי ו/או פיתוח

עקרונות הפיתוח עבור שטח לבנייני ציבור יקבעו בהתאם לנספח הנופי ולנספח הניקוז. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו על פי תכנית פיתוח בקני"מ 1:250, הכוללת גם פיתוח שטח, נגישות, כל שטחי הריצופים והגינות, תכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, מבני החניה ומיקומם ביחס לקרקע טבעית ומתוכננת, תאורה, ריהוט רחוב, פרטי ניקוז וכל פירוט נוסף ע"פ דרישת משרד מהנדס העיר. התכניות חייבות באישור הועדה המקומית.

ג

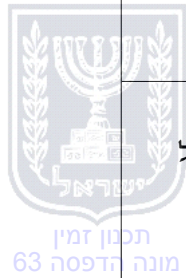
הוראות בינוי

יותר שילוב מבני תשתית, מבני טרנספורמציה ומערכות באזורים לבנייני ציבור, זאת בתנאי שמבנים אלה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהבניין או הפיתוח ולא יהוו הפרעה לפעילות הראשית במבנה.

ד

גגות

- גגות מבני הציבור יהיו נראים מבניינים גבוהים מהם. לכן יש להתייחס לגגות כחזית חמישית לכל דבר.
1. יותר גגות שטוחים ומקומרים בלבד. עם זאת יותר גגות משופעים ובלבד ששטחי הגג המשופע לא יעלו על 50% משטח הגג כולו.
 2. לא תותר הנחת צנרת מיזוג אוויר, מזגנים או כל מתקן הנדסי אחר על הגג, אלא אם יהיה מקורה ו/או מוסתר באופן יעיל ובאופן אינטגרלי עם תכנון המבנה.
 3. קטעי גגות אשר יהיו משופעים יהיו מחופים. יותר גגות קמורים בחיפוי אבן, אלומיניום או נחושת או אבץ. גגות שטוחים יהיו מכוסים אבן, מרוצפים, מגוננים או כל פתרון עיצובי אחר,



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	באישור הועדה המקומית, אשר לא ישאיר את הגג חשוף. 4. קטע גג בעל מישור אחיד אשר שיפועו עולה על 10% יחשב כגג משופע. 5. יש להמנע משימוש בחומרים בעלי בוהק גבוה.
ה	חניה 1. שטח החניה העל-קרקעית לשירות מבני הציבור יהיה מגונן, (חנית מטע, עץ אחד לפחות לכל ארבע חניות). בכל מקרה לא יעלה שטח החניה העילית על 20% משטח המגרש שייעודו מבנה ציבורי. 2. תותר הקמת חניון ציבורי בתת הקרקע מעבר לנדרש בתקן.
ו	סביבה ונוף שטחי הפיתוח למבני הציבור יהיו מוקצים לגינון בהם ישולבו עצי פרי עם עצים אחרים, שיחים פורחים ומדשאות.
ז	מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית חזית מסחרית : חזיתות המסומנות כחזית מסחרית יתוכננו כחזיתות רציפות ויתפקדו כחזיתות מסחריות פעילות. תבנה קולונדה מקורה רציפה ואחידה ברוחב 5 מטרים לפחות, בשטח המגרש, לאורך כל החזיתות המסחריות, עד קצה המבנה. תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח הקולונדה. קיימת חובת קולונדה במבנים בעלי חזית מסחרית כמפורט בנספח הבינוי. עיצוב הקולונדה, גובה וחומרים ישולבו בבקשה להיתר בניה על פי תאום מוקדם עם מינהל הנדסה בעיריה ובכפוף לאישור מהנדס העיר. גובה השטחים המיועדים לחנות ומסחר לא יעלה על 4.75 מטר. בקומת הקרקע יותרו מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל לסוגיו (חנויות, מסעדות, בתי קפה פאבים וכל בתי העסק אשר בהם אוכלים, מבשלים או אופים). הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרד סביבתי, באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה. בתא שטח 403 יותרו גם משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שירותים אישיים (לדוגמא מספרות, מעבדות, סוכנויות לסוגיהן - ביטוח, נסיעות).
ח	הערות לטבלת הזכויות יותר שילוב מספר שימושים ציבוריים שונים כאמור לעיל בתא שטח אחד ובלבד שלא תווצר הפרעה לפעילות השוטפת משילוב זה.
4.4	דיוור מיוחד ומשרדים
4.4.1	שימושים
	מגורי סטודנטים ו/או דיוור מוגן, משרדים, חזית מסחרית שימושים צבוריים ע"פ "תדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים"
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות

4.4	דיוור מיוחד ומשרדים
	דיוור עבור סטודנטים ו/או דיוור מוגן.
ב	בינוי ו/או פיתוח תא שטח 103 : א. העמדת הבנין על החלקה תהיה בצמידות לדפנות הצפונית והמזרחית באופן שייצור תיחום מרחבי של כיכר עירונית לכיוון השדרה, ע"פ נספח הבינוי. ב. לאורך החזית המסחרית, על קו הבנין, תבנה ארכדה מקורה רציפה ואחידה ברוחב 5 מטרים לפחות. גובה השטחים המיועדים לחנות ומסחר לא יעלה על 4.75 מטר נטו, וגובה הארכדה לא יפחת מגובה זה. עיצוב הארכדה, גבהה וחומרים ישולבו בבקשה להיתר בניה על פי תאום מוקדם עם מינהל הנדסה בעיריה ובכפוף לאישור מהנדס העיר. תותר הצבת שולחנות ישיבה בטווח 10 מטרים מקו הבנין לכיוון הכיכר העירונית. ג. בקומה הראשונה יותר שימוש למשרדים ולמגורים.
ג	חניה 1. החניה תהייה תת קרקעית. 2. תבוצע הפרדה בין חניות המיועדות למגורים ושימושים אחרים.
ד	עיצוב אדריכלי 1. עיצוב הבניינים בכל תא שטח יעוצב בשפה אדריכלית אחת. 2. קירות המבנים יחופו בחמרי גמר קשיחים. יותר שילוב קירות מסך. הכל באישור מהנדס העיר.
ה	פיתוח סביבתי 1. תכנית פיתוח ועיצוב נופי תוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר לכל תא שטח. 2. תכנית הפיתוח תכלול את תא השטח המיועד לבניה, הרחבה הציבורית ו/או שטח בעל זיקת הנאה לציבור שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. 3. התכנית תכלול את כל שטחי הריצופים והגינות, תכנית נטיעות ומערכת ההשקיה, מעקות, גדרות, מבני החניה ומיקומם ביחס לקרקע טבעית ומתוכננת, תאורה, ריהוט רחוב, פרטי ניקוז וכל פירוט נוסף ע"פ דרישת משרד מהנדס העיר. 4. משטחי חניה חיצוניים ירוצפו בחומרים מחללים. 5. בגגות מרתפי החניה יותקנו שקעים מתאימים לנטיעת עצים אשר ישולבו במערך ההשקיה, הכל בהתאם להוראות הנספח הנופי. 6. נספח הניקוז מחייב.
ו	מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. חזיתות המסומנות כחזית מסחרית יתוכננו כחזיתות רציפות ויתפקדו כחזיתות מסחריות פעילות. 2. גובה השטחים המיועדים לחנות ומסחר לא יעלה על 4.75 מטר נטו



4.4

דיוור מיוחד ומשרדים

3. בקומת הקרקע יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שירותים אישיים (לדוגמא: מספרות, מעבדות, סוכנויות לסוגיהן - ביטוח, נסיעות), מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל לסוגיו (חנויות, מסעדות, בתי קפה, פאבים וכל בתי העסק אשר בהם אוכלים, מבשלים או אופים). הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרד סביבתי, באישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

ז

הנחיות מיוחדות

1. יותר שילוב שימושים ציבוריים ו/או שימושים בעלי אופי ציבורי כחלק מהשטחים המיועדים למשרדים.
2. עקרונות שילוב השימושים יהיו ע"פ "תדריך תכנון לשילוב מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ומגורים" בהוצאת "המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה" על כל תיקוניו ושינויו מעת לעת.

ח

הנחיות מיוחדות

הדיוור המיוחד יהיה עבור סטודנטים ו/או דיוור מוגן. הועדה המקומית תקבע את ההגדרות עבור סטודנט.
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.
2. הגדלת מס' יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
3. גודל דירה לא יעלה על 50 מ"ר.
4. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור המיוחד.
5. תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגינון, החניה ומערכות התשתית.
6. תנאי למתן טופס איכלוס - תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
2. ישמש לכבישים וחניה לאורכו, מדרכות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, טל"כ וניקוז תת"ק.
3. מעבר תת קרקעי להולכי רגל ורוכבי אופניים בכביש מס' 7 (רח' מגדאל).

4.5.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מ' ושבילי אופניים לא יפחתו מ-2.5 מ' לשביל דו - סיטרי ו-1.5 מ' לשביל חד סיטרי.
2. פיתוח המדרכות ושבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. ניתן יהיה לסלול שביל אופניים שלא בזכות הדרך ובלבד שיעבור בסמוך לדרך מוארת.
3. הועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים.

4.5	דרך מאושרת
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ישמש לכבישים וחניה לאורכו, מדרכות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, טל"כ וניקוז תת"ק.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. רוחב מדרכה לא יפחת מ-3 מ' ושבילי אופניים לא יפחתו מ' 2.5 מ' לשביל דו - סיטרי ו- 1.5 מ' לשביל חד סיטרי. פיתוח המדרכות ושבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים. 2. ניתן יהיה לסלול שביל אופניים שלא בזכות הדרך ובלבד שיעבור בסמוך לדרך מוארת. 3. הועדה המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים. 4. דרכים המגיעות לפארק דרך השכונה (דרכים 22-25) רוחב המסעה כולל חניה לא יעלה על 9.5 מ' ושאר תחום הדרך יהיה לפיתוח נופי.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	1. יותרו השימושים הבאים: שבילים ומעברים להולכי רגל, גנים ציבוריים, שטחי יעור, מגרשי ספורט ובנייני שרות לתכלית זו, מתקנים לתערוכות ולתצוגות, בתי קפה ובתי שימוש ציבוריים, מתקני גן, מזנונים, נופש פעיל ושירותי לוואי, גני הרפתקאות ומתקני משחק לכל הגילאים, מרחבים מוגנים ותחנות טרנפורמציה, חניונים ציבוריים לבאי השצ"פ ומתקני מחזור. כמו כן יותרו קוי תשתית ומתקני תשתית לרבות אמצעים לאיגום, השהייה וחלחול של מי נגר עילי. 2. עקרונות הפיתוח ייקבעו בהתאם לנספח הניקוז.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפארק העירוני: 1. תאי השטח 305-308 ו- 314-316 מהווים פארק עירוני וחלק מהרצועה הירוקה בתכנית המתאר. תכנית הפיתוח לפארק תתוכנן על כל תאי השטח ביחד. במסגרת זו, תבחר האפשרות להותיר חלק מהמטעים כמשארי נוף חקלאי וכחלק אקסטנסיבי בפארק. ניתן לפזר את זכויות הבניה והשימושים לאורך כל הפארק, בהתאם לזכויות הבניה הרשומות ביחס לתא שטח 316 בטבלה 5. 2. בתא שטח 316 תותר בניית 2 מזנונים ו 2 בתי קפה. 3. התכנון הנופי במעגל התנועה הדרומי בחלקה 561, יהווה חלק מתכנון הפארק הציבורי. 4. בתא שטח 316 יוקם שטח איגום והחדרה בהתאם לנספח הניקוז.
ב	הוראות פיתוח

4.7	שטח ציבורי פתוח
	אלמנטים מיוחדים בפיתוח ייקבעו במסגרת תכנית פיתוח בקני"מ 1: 500 ו/או 1: 250 באישור הועדה המקומית, כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח ועל פי הנחיות נספח הנוף ונספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז המצורפים לתכנית זו.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	בתחום המסומן בתשריט מוצעת אפשרות לדרך או שדרה. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 תשמש לכבישים וחניה לאורכו, מדרכות, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתיות כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, טל"כ וניקוז תת"ק.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. אופי חתך הדרך ייקבע בתכנון מפורט. 2. במידה והחתך יהיה דו מסלולי, יהיה הרחוב ברוחב 31 מטר (בדומה לרוחב מדרום למגדיאל, ויאפשר מדרכה רחבה של 7.5 מטר ושביל אופניים). ככל שיוחלט על שדרה, רוחב כל מיסעה לכל צד יהיה 13.5 מטר. 3. פיתוח השדרה יעשה כמקשה אחת ובהתאם לנספח התנועה. בשדרה לא תותר כל בניה, למעט מתקנים לרווחת הולכי רגל, ריהוט רחוב ותשתיות.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	שביל המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים. ישולבו בו אזורי ישיבה וגינון.
4.9.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
				עיקרי	שרות	שרות									
דיר מיוחד	דיר מיוחד	102	4727	5000	2000	1750	60	100	23	6	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
דיר מיוחד	דיר מיוחד	102	4727	1050	210	1225									
דיר מיוחד	דיר מיוחד	102	4727	800	160	800									
דיר מיוחד	דיר מיוחד	103	4411	5000	2000	2000	50	100	23	6					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	103	4411	600	120	700									
דיר מיוחד	דיר מיוחד	103	4411	500	100	480									
דיר מיוחד	דיר מיוחד	401	10163	14400	1300	4500	40		20	6					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	402	9515	12000	1300	4500	40		20	6					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	403	2092	3129 (3)	647	3233	60		25	6					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	403	2092	425	85	495									
דיר מיוחד	דיר מיוחד	404	1845	2468	610	2000	40		20	6					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	404	1845	300	60										
דיר מיוחד	דיר מיוחד	110	5250	16646	6880	10220	40	172	90 (4)	26 (5)					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	111	5635	13163	5440	8045	40	136	70 (4)	20 (5)					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	112	5017	16646	6880	10220	40	172	90 (4)	26 (5)					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	113	5512	13163	5440	8085	40	136	70 (4)	20 (5)					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	114	4883	16070	6640	9870	40	166	90 (4)	26 (5)					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	115	5267	12597	5200	7735	40	130	70 (4)	20 (5)					
דיר מיוחד	דיר מיוחד	116	8342	19773	8160	12145	40	204	90 (4)	26 (5)					

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות									שרות
מגורים ד'	מגורים	119	3082	7295	3000	5100	50	75	55	16					(6)
מגורים ומשרדים	מגורים	104	2885	5468	2240	3080	60	56	36	(7)					(1)
מגורים ומשרדים	מסחר	104	2885	375	75	438									(1)
מגורים ומשרדים	משרדים	104	2885	720	180	630				(7)					(1)
מגורים ומשרדים	מגורים	105	2453	4672	1520	2642	60	48	36	(7)					(1)
מגורים ומשרדים	מסחר	105	2453	388	78	452									(1)
מגורים ומשרדים	משרדים	105	2453	720	180	630									(1)
מגורים ומשרדים	מגורים	106	2520	4672	1920	2632	60	48	36	(7)					(1)
מגורים ומשרדים	מסחר	106	2520	388	78	452									(1)
מגורים ומשרדים	משרדים	106	2520	720	180	630									(1)
מגורים ומשרדים	מגורים	107	3185	6458	2600	3647	60	65	36	(7)					(1)
מגורים ומשרדים	מסחר	107	3185	675	135	788									(1)
מגורים ומשרדים	משרדים	107	3185	720	180	630									(1)
מגורים ומשרדים	מגורים	108	7986	13943	5880	8505	50	147	90	26					(1)
מגורים ומשרדים	מסחר	108	7986	857	343										(1)
מגורים ומשרדים	משרדים	108	7986	1200	300										(1)
שטח ציבורי פתוח	מסחר ספורט ונופש	304	995	10	10										
שטח ציבורי פתוח	מסחר ספורט ונופש	316	47590	800	800										
שטח ציבורי פתוח	מסחר ספורט ונופש	322	2119	21	21										
שטח ציבורי פתוח	מסחר ספורט ונופש	324	1119	11	11										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו****הערה ברמת הטבלה:**

א. התשריט מחייב לנושא קווי הבנין.

ב. בתאי שטח 110-116, קוי הבנין בתת הקרקע יהיו 4 מטרים מגבול תא השטח, למעט בגבול עם תא שטח בייעוד זהה, שם קוי הבנין יהיה 0 ויתאפשר חיבור בין חניונים, ראה סעיף 4.1.2 ו'. קוי הבנין התת קרקעי לרחוב בן גמלא יהיה 8 מטרים.

ג. תאי שטח 104-107: בחזית הפונה לשדרה, קוי הבנין יהיה 0. הקולונדה ושתי הקומות מעליה יבנו לפי קוי הבנין. קומות 3-5 יבנו בנסיגה של 2.5 מטרים לפחות. קומות 6-10 יבנו בנסיגה של 5 מטרים לפחות. קוי הבנין לחניון תת קרקעי יהיו 2 מטרים, למעט בחזית המסחרית, שם יהיה קוי הבנין 0.

ד. תותר בניה תת קרקעית עד 3 קומות לטובת שטחי שירות וחניונים.

ה. בתאי שטח 102-103, קוי הבנין לחניון תת-קרקעי יהיו 2 מטרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..

(2) כמסומן בתשריט. קוי הבנין העילי מתייחס לקומה השניה ומעלה.

בקומה 5 תבוצע נסיגה בשיעור של 50% מאורך החזית לכיכר ובקומה אחרונה נסיגה מלאה. הנסיגה תהייה בשיעור של 2 מטרים לפחות..

(3) מסחר ומשרדים בהיקף זכויות של עד 20% מזכויות הבניה הכלולות בתא שטח זה.

(4) גובה המגדל מחייב.

גובה הבניה המכסימלי בתחום המאופיין בבניה מרקמית ע"פ נספח הבינוי, יהיה 26 מטרים..

(5) במגדלים תותר קומה נוספת למתקנים טכנים על גג המבנה.

גובה הבניה המכסימלי יהיה ע"פ טבלה זו..

(6) כמסומן בתשריט.

קוי הבנין לחניון תת קרקעי יהיו 5 מטרים.

.

(7) הבניה המרקמית תהיה בגובה 6-10 קומות, בהתאמה למספר הקומות הרשום בנספח הבינוי לכל חלק במבן.

נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין זה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. תכנית פיתוח תוגש בקני"מ של 500:1 ותכלול את הנושאים הבאים:

1. מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
2. רוחב מינימאלי של המעבר מתחת לרחוב מגדיאל יהיה 7 מ'.
3. גובה מינימאלי של המעבר מתחת לרחוב מגדיאל יהיה 2.5 מ'.
4. פרטים ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי האופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצ"ב.
5. תכנית שתילה ונוף, כולל סוגים וגוונים. במדרכות ובשבילי האופניים ישתלו עצים רחבי צל, רבים ככל הניתן. באזורי החניה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ אחד לכל ארבע חניות.
6. תכנון השטחים הציבוריים, האזורים המשותפים הפתוחים במגרשי המגורים.
7. טיפול נגר העילי בהתאם לנספח הניקוז.
8. פתרונות פינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי מחזור.
9. מבני תשתית.
10. תאורת רחוב, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות.

ב. כחלק מהגשת הבקשה להיתר בניה בכל מגרש, תידרש הגשת "תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי" בקני"מ 250:1 לפחות הכוללת גם את המתחמים השכנים לבחינת מיקום, גובה והסתרה של המבנים המתוכננים.

בקשה להיתר תכלול גם את הנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים.
2. עיצוב חזיתות כולל אופן עיצוב הגגות.
3. הגדרת חמרי גמר לחזיתות וגגות המבנים.
4. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי שמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות.
5. סימון חניות ומיקומם לרבות כניסות ויציאות.
6. פתרון להפרדת אשפה וחדרי אשפה.
7. פרט לשערים וכניסות למבנה.
8. גמר קירות חוץ של המבנים העיקריים יהיה מחומרים עמידים כפי שנקבע בתכנית הבינוי לתכנית זו, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
9. גדרות וקירות הפרדה בין שכנים יחופו בחומרים אחידים כפי שיקבע בתכנית הבינוי והפיתוח למתחם.
10. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים לרבות חיפויים ופרט טיפוסי לגדר בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח למתחם.
11. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הפיתוח או יוסתרו באופן שאינם נראים מדרך ציבורית כלשהי ויושמו על רצפת בטון ע"פ תקן.
12. רמפות, כניסה לרכב.
13. התאמה להנחיות הועדה לבניה ירוקה, בנוסחם היום, וכפי שיעודכנו מעת לעת.
14. גובה מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמצוין בתכנית הבינוי והפיתוח.

6.2

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,

6.2

עתיקות

חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3

חניה

1. תותר חניה המשלבת פתרונות חניה מכאניים בתוך המגרשים, ובלבד שלא תוצר תלות בשימוש מקומות חניה שאינם מוצמדים לאותה יחידת רישום. בחניות המיועדות לשימוש מסחרי לא יותר פתרון מכאני.

2. החניה תהיה על פי התקן הארצי בעת מתן היתר הבניה

6.4

חלוקה ו/ או רישום

1. עם אישור התכנית, יערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות, בכל שטח התכנית, אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

2. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת איחוד וחלוקה.

3. מקרקעי ישראל, על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף

188 לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שנתנה הודעה בכתב לרמי והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

4. החלוקה החדשה תירשם בהתאם לטבלת ההקצאה הנספחת למסמכי התכנית.

6.5

חשמל

אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

6.6

ביוב

1. תנאי להיתר בניה ראשון לתכנית התפר יהיה ביצוע קידוח אופקי + קו מאסף עד לקו הביוב המאסף הקיים.

2. מערכת הביוב במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות משרד הבריאות כך שתוכל לעמוד בקריטריונים הדרושים לקווי ביוב העוברים בתחומי רדיוסי ההשפעה של קידוחי מי שתיה.

6.7

איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.8

ניהול מי נגר

המלצות להכנת תכנית פיתוח ובינוי במסגרת המתחמים לשיווק:

1. השצ"פים - יתוכננו כשטחים קולטי נגר עילי בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

2. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהשצ"פים ע"י השהייתם ככל האפשר בתחום השצ"פים ולא להזרימם ישירות אל מערכות ניקוז עירוניות.



ניהול מי נגר	6.8
3. ניקוז מי הגשם - ניקוז טבעי על קרקעי ובמערכת תיעול תת קרקעית, בהתאם לנספח הניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז. 4. השטח הפנוי במגרש לא ייקטן מ 20% משטחו, ויובטח כי יתפקד כשטח קולט מי נגר עפ"י הנחיות לבניה משמרת נגר, כפי שמובאת בנספח הניקוז. 5. יש לשמור על שטח מחלחל בהיקף מינימלי של 20% משטח המגרש. שטח זה יהיה מגוון ומכוסה ברצף צמחייה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
1. במגרשים בהם יש עצים לשימור יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 2. עצים לשימור בתוך תחומי תאי השטח ישולבו בתכנית הפיתוח הן מבחינת מיקומם והן מבחינת מפלס הקרקע. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. 4. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 5. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים בייעודים של "עצים לשימור", "עצים להעתקה" ו"עצים לכריתה" בהתאם להנחיות הבאות: א. "עצים לשימור" - לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה. יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה. ב. "עצים להעתקה" - יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה. ג. "עצים לכריתה" - יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה, יש לטעת תנאים להחלפתם בעצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. ד. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.	
פסולת בניין	6.10
תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הצגת פיתרון מאושר למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מיחזור מורשה ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.	
פיתוח סביבתי	6.11
כחלק מהגשת הבקשה להיתר בניה בכל מגרש, תידרש הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 לפחות הכוללת את הנושאים הבאים: א. קביעת מפלס הכניסה הקובעת לבניינים. ב. מפלסי קרקע טבעיים ומתוכננים. ג. הגדרת חמרי גמר לריצוף ומעקים. ד. הוראות בדבר גובה הגדרות כולל מיקום שערים, פחי אשפה, פילרים ומיכלי גז. ה. הסדרי ניקוז וחלחול: לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון מדרכה גובלת או שצ"פ גובל, בתיאום עם אגף הנדסה. ו. תשתיות: אופן החיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מחלקת הנדסה. יש להציג את התשתיות העירוניות העוברות במגרש ובסביבתו הקרובה והתקשרותן לתכנית, בתיאום אגף הנדסה ותאגיד מי הוד השרון.	

6.12 פיתוח תשתית	
לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה לרבות תמ"א 4/ב/34 לנושא שימור וניצול מי נגר עילי. 1. ניקוז מי גשם: לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצו ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר הוד השרון, בתאום עם רשות הניקוז. 2. מים: אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של תאגיד מי הוד השרון. דרישות מיוחדות של שרותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות יטופלו במסגרת המגרש ע"י בניית מיכלי מים, משאבות כיבוי וכיו"ב ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. לפני מתן כל היתר בניה על מגיש בקשה להיתר בניה להציג תכנית המאושרת על ידי מהנדס תאגיד מי הוד השרון. יותר מעבר קווי מים בתחומי כל המגרשים במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבניין. 3. ביוב: א. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בטרם אושרה ע"י מהנדס תאגיד מי הוד השרון תכנית ביוב אשר תתחבר לביוב המרכזי הקיים או אשר יוקם ע"י יוזם התכנית. לא יותרו בורות ספיגה. ב. מערכת הביוב בתחומי המגרש תבוצע ע"י חוכרי הקרקע ועל חשבונם. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם מהנדס העיר הוד השרון ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י מהנדס תאגיד מי הוד השרון ומשרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ד. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר ומהנדס תאגיד מי הוד השרון המאשר כי מערכת הביוב בוצעה לשביעות רצונו. ה. יותר מעבר קווי ביוב בתחומי כל המגרשים במרווחים שבין גבול המגרש לקווי הבניין. 4. תקשורת: א. מתקני תקשורת, למעט התקנת אנטנות, ניתן יהיה להקים בשטחים ציבוריים פתוחים ובאתרים לבנייני ציבור בשטח של עד 100 מ"ר. ב. קווי תקשורת למיניהם יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו ע"פ התקנים המאושרים. 5. טל' כבלים: כל מערכות הטל"כ בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיות. 6. תאורה: כל מתקני התאורה לכבישים, מגרשי חניה וכד' יבוצע בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים. 7. כיבוי אש: בכל מגרש תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות. חשמל: רשת מתח גבוה תהייה תת קרקעית. הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח, והוראות הר/1001.	
6.13 תוכנית הסדרת שטח	
במסגרת העבודות לפריצת הדרכים ופיתוח שבילים ושטחים פתוחים ע"י יזם התוכנית, יטופלו כל שטחי החציבה ועודפי העפר בתחום התכנית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י עיריית הוד השרון. התכנון והביצוע של התשתיות והשטחים הפתוחים שבתחום התוכנית כולל גינון, תאורה, שילוט, גדרות וכו' יעשו ע"י יוזמי התכנית.	
6.14 תנאים למתן היתרי בניה	
1. אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי" לכל שטח התכנית, לפי סעיף 6.1א' לעיל הינו תנאי להוצאת היתר בניה, וזאת בלא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי תקנה 16	

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) ועפ"י כל מקור חוקי אחר.
2. תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור אגף הנדסה ותאגיד מי הוד השרון לקיום תשתיות מספקות.

א. תנאי למתן היתרי בנייה לתכנית יהיה ביצוע שלב מיידי לשדרוג של קו הביוב המאסף.
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה החלפת קו ביוב מאסף קיים העובר ב"שביל התיכון" בקטע שבין רחוב יהלום לרחוב ז'בוטינסקי.

3. אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות וערבות לביצוע הרישום בפועל הינם תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום החלוקה החדשה בפועל הנה תנאי למתן טופס אכלוס.

4. לא יוצאו היתרי בניה על תאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטח לשביעות רצון הועדה המקומית הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בתשריט באותו תא שטח. ביצוע ההריסה וההוצאות בגין ההריסה והפינוי, יחולו על בעל הנכס ו/או מבקש ההיתר. לא יוצא היתר לבניה לבעל מגרש שיוקצה במסגרת התכנית באם לא ייהרס הבית בחלקת המקור המסומן להריסה.

5. תנאי להוצאת תעודת גמר בנייה במגרשים בהם מוגדרת זיקת הנאה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

6. במידה והתכנית כוללת העתקה או עקירת עצים בגירים, תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות, הכל לפי הוראות תיקון 89 לחוק בדבר בחינת הצורך בשמירה על עצים בוגרים, ובדבר הצורך בהתייעצות עם פקיד היערות ולפי סעיף 6.9 בהוראות תכנית זו.

7. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית תנועה וחניה בקנ"מ 1:250 אשר תכלול את ההוראות הבאות:

א. מידות החניה יקבעו ע"פ הנחיות משרד התחבורה.
ב. מבנה החניה יהיה תת קרקעי ויהווה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי. הכל ע"פ תכנית הבינוי והפיתוח.

ג. תנאי להיתר הוא מניעת ניקוז גגות החניה כלפי מגרש שכן.

8. לא ינתן היתר בניה מבלי שיובטח בצוע סלילת הדרך המובילה אל הנכס ו/או הגובלת עם הנכס המיועד לבניה.

9. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של מערכת דרכים קיימת.

10. בתאי שטח הכוללים שימוש מגורים, תנאי למתן היתר יהיה בחינת נושא הרעש בתחומי החצרות הפנימיות.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון לניצול מלוא הזכויות במגרש בהתאמה לעקרונות העיצוב האדריכליים בתכנית זו ובנספח הבינוי, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

12. תנאי לאישור בניה בשלבים ע"י הועדה המקומית בכפוף לס"ק 11, בתוך תאי השטח, הוא שכל שלב יתפקד בצורה אוטונומית מבחינת כניסות ויציאות של החניון, חניות ותשתיות - בהתאם להוראות מהנדס העיר.

13. מוסדות ציבור: תנאי למתן היתר למוסדות חינוך ותרבות ברמה של בתי ספר, מתנ"ס, מוזיאון וכו', הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 שיכללו גם את פיתוח השטח לכל המגרש ויתנו מענה לתנאים הבאים:

א. פיתרון להפרדה או חיבור בין שימושים שונים במבנה או בקבוצת מבנים לפי הצורך ע"פ דרישת מהנדס העיר.

ב. פיתרון תכנוני ויישומי לשימוש חופשי ונגישות לציבור בשטחים הפתוחים ומתקני ספורט ככל

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

שיהיו.

14. בניה ירוקה: תנאי להיתר בנייה עמידה בתקן ישראלי 5281 חלק 2 בנייה בת קיימה (בנייה

ירוקה): דרישות לבנייני מגורים.

15. תאים להיתר - משרד הביטחון:

א. פרטי המבנים בתיחום יועברו להתייחסות מערכת הביטחון על מנת לקבל הנחיות סימון.

ב. כל שינוי מגובה התכנית המאושרת דורש תאום מול משרד הביטחון, כולל מתקני עזר טכניים

על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.

ג. במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש

להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

16. תנאי למתן היתרי בניה לשימושי מסחר יכלול הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים ויינתן

בתיאום עם היחידה האזורית לאיה"ס.

6.15

תנועה

1. נספח התנועה והחניה מנחה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לנספח התנועה.

3. מועד תחילת ביצוע עבודות הסלילה יהיה בהתאם להגדרות חוק התכנית לדיוור לאומי.

בסלילה, (להלן: "סלילה"), נכללים המיסעות, המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, הצבת

עמודי חשמל ותאורת רחובות, מעקות, קירות תומכים ומילויים.

בעבודות הסלילה נכלל גם ביצוע כל השינויים בהסדרי התנועה הקיימים כולל כל העבודות

הנדרשות לביצוע כל האמור בנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.

4. פיתוח המדרכות ושבילי האופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך

הדרכים.

5. יש לתאם את תכנית התנועה עם נת"ע לעת הוצאת היתר בנייה לכביש המחבר את המתחם

עם דרך רמתיים.

6.16

תשתיות

כל המבנים בתחום התכנית המיועדים למתקנים הנדסיים, כגון תחנת טרנספורמציה, בריכות

מים וכדומה, יצופו בציפוי קשיח בשיעור של 100% ובתאום עם מינהל הנדסה לגבי עיצוב

חזיתות וחומרים.

תחנות טרנספורמציה תהיינה פנימיות בלבד ותוקמנה בשטח התכנית בתוך הבניינים

ובמרתפים. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום

מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו

ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית של

כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

לא תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות מבני מגורים, למעט מתקנים השייכים לבניין עצמו. כל

מרכיבי העזר השייכים למתקן ההנדסי יכללו בתחום הסגור של המתקן וברמת הסתרה

שתתקבל ע"י הועדה המקומית. הצבת אנטנות תהיה באישור הועדה המקומית ומח' איכות

הסביבה בעיריה. לא תותר הצבת מכלי דלק גלויים בתחום התכנית.

לא תותר הצבת אנטנות סלולריות במגרשים פרטיים.

6.17

חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש

הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות



6.17	חומרי חפירה ומילוי
	העפר, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית של הוד השרון.
6.18	בדיקת הצללה
	מבנים אשר אינם צפויים לקבל קרינת שמש מספקת על גופי המים בגגות בשל ההצללה בשעות השמש האפקטיביות, יידרש פתרון אחר לחימום המים במבנה.
6.19	הוצאות הכנת תוכנית
	1. בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התוכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'. 2. גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.
6.20	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק
6.21	חוות דעת סביבתית
	1. להפחתת עוצמת הרוח בפינה הצפון- מערבית ובפינה הדרומית של המגדל הצפוני בתא 115 יש לשלב עצים המגבירים את החיכוך של רוחות אופקיות ולהגנה מפני רוחות אנכיות בקרבת המגדל, יש לשלב קירוי (כדוגמת גגון או פרגולה). במידה והכניסה למגדל מכיוון צפון או דרום, מומלץ לשלב קירוי או ליצור כניסה מקורה בנסיגה מקו החזית דוגמת קומת עמודים מפולשת. 2. בתא שטח 320 ובמעבר בין מבני הציבור המתוכננים בצפון התכנית, מומלץ לשלב עצים או אמצעי פיזי אחר. מומלץ לשלב לאורך המעבר עצים או אמצעי פיזי אחר, למיתון רוחות אופקיות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור ביצוע התכנית בשלבים.	יותר ביצוע התכנית בשלבים בהתאם לאישור הועדה המקומית.
2	תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 102-107 ו 119.	פינוי המבנים בתחום רחוב מס' 1 בין רחוב האיחוד לרחוב התלמיד.
3	תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח 110-116 ו 108.	א. תחילת סלילת רחוב עלית הנוער, (דרך מס' 1 בתשריט), במלוא רוחבו. ב. תנאי למתן היתר בניה מעבר ל 110 יח"ד אוה (דרך מס' 1 בתשריט). ג. תנאי להיתר בניה מעל 500 יח"ד הוא סיום סלילת רחוב עליית הנוער במלוא רוחבו, (דרך מספר 1 בתשריט).



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
4	תנאי למתן היתר עבור 300 יח"ד אחרונות בתכנית.	אישור תכנית מפורטת לרחוב הנשיאים - בתחום מ"א דרום השרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63